



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T1 2026

01

L'essentiel du marché

1,86 Md€

INVESTISSEMENT
EN FRANCE

Seulement 1,86 milliard d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) en France au cours du premier trimestre 2026, un volume en repli annuel plus que conséquent (-48 %).

8 M€

INVESTISSEMENT
EN NOUVELLE-AQUITAINE

Depuis le début de l'année, à peine 8 millions d'euros ont été investis en Nouvelle-Aquitaine, un montant en repli annuel plus que conséquent, de l'ordre de 91 %.

15 000 m²DEMANDE PLACEE
BUREAUX

15 000 m² ont été commercialisés au premier trimestre 2026, soit le plus mauvais démarrage du marché sur dix années d'observation. En comparaison avec le premier trimestre 2025, ce volume accuse un repli de 50 %.

295 000 m²OFFRE DISPONIBLE
BUREAUX

295 000 m² sont disponibles sous un an, un volume en progression annuelle de 8 %. Si l'offre de seconde main progresse annuellement de 15 % (205 500 m² disponibles à la fin du premier trimestre 2026), l'offre neuve se contracte de 5 % (94 500 m²).

36 000 m²DEMANDE PLACEE
ACTIVITES

Le marché bordelais des locaux d'activités enregistre 39 transactions au premier trimestre 2026, soit un volume commercialisé de 36 000 m². En comparaison avec l'an passé, cette demande placée accuse une baisse importante, de l'ordre de 52 %.

286 500 m²OFFRE DISPONIBLE
ACTIVITES

286 500 m² sont disponibles sous un an, un volume en forte progression annuelle, de l'ordre de 38 %. Portée par une livraison d'envergure, l'offre neuve progresse annuelle de 175 % et atteint 133 500 m².

02

L'actualité économique

Un printemps sous tension

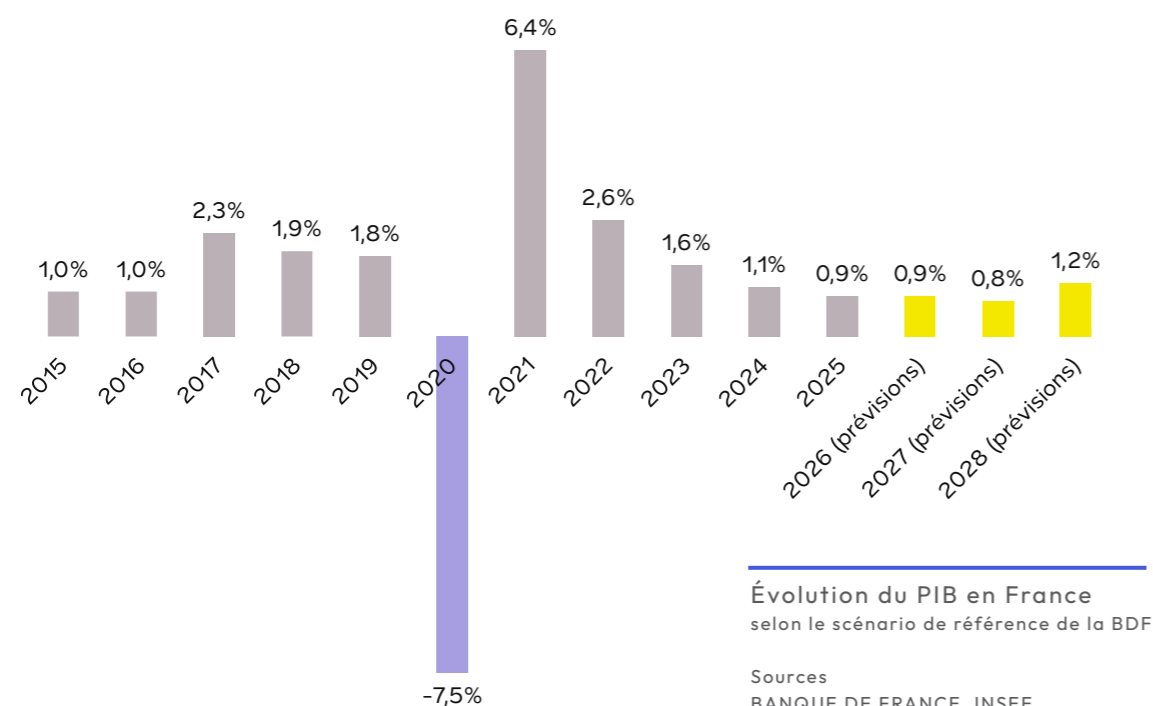
Loin d'avoir apaisé les tensions géopolitiques ayant émaillé l'actualité tout au long de l'année 2025, le premier trimestre 2026 enregistre une nouvelle escalade avec successivement l'arrestation du président vénézuélien par les États-Unis d'Amérique, l'intensification des tensions transatlantiques au sujet des velléités expansionnistes américaines au Groenland et de nouveaux affrontements au Darfour et au Tigré. Ces tensions ont atteint leur paroxysme avec les bombardements américains et israéliens et les répliques iraniennes, provoquant une nouvelle guerre au Moyen-Orient.

La guerre en Iran et ses conséquences sur la production d'hydrocarbures et le trafic maritime dans le détroit d'Ormuz ont provoqué un vent de panique sur les places financières : flambée des prix du pétrole en mars, chute du cours de l'or (-17 % entre fin janvier et fin mars), forte volatilité des indices boursiers...

Si l'annonce, le 8 avril, d'un cessez-le-feu de deux semaines avait permis un reflux du prix du baril de pétrole sous la barre des 100 dollars et aux métaux précieux de retrouver des couleurs, l'échec des pourparlers pour mettre fin à la guerre a fait replonger

les bourses dans le rouge dès l'ouverture des marchés le 13 avril. Une intensification du conflit pourrait rapidement provoquer une nouvelle hausse des prix du pétrole : certains analystes estiment qu'un blocus du détroit pourrait faire croître le prix du baril à plus de 140 \$, voire dépasser son niveau record de 2008.

Dans ce contexte particulièrement incertain, la Banque centrale européenne (BCE) maintient, pour le moment, ses taux directeurs inchangés : depuis juin 2025, le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-50 points de base sur un an).



Toutefois, un resserrement monétaire en cours d'année 2026 apparaît de plus en plus probable à mesure que le spectre inflationniste se rapproche. Par ailleurs, un regain d'inflation a été enregistré dès mars en zone euro (+ 2,5 % en mars, plus forte hausse depuis octobre 2022) et il devrait vraisemblablement s'amplifier au deuxième trimestre.

Ce contexte géopolitique tendu impacte directement l'économie européenne : la BCE a dégradé ses prévisions de croissance dans la zone euro pour l'année 2026 à seulement 0,9 % contre 1,2 % dans ses prévisions précédemment établies en décembre 2025. En outre, les incertitudes sont telles que l'institution européenne a également établi deux scénarios plus défavorables pour anticiper de nouvelles dégradations de la conjoncture internationale. Dans l'hypothèse la plus sévère, la croissance serait quasi nulle, à + 0,4 %.

La France n'échappe naturellement pas à ces turbulences mondiales : la Banque de France a aussi abaissé ses prévisions de croissance pour l'année 2026 (+ 0,9 % contre + 1,0 % précédemment) et établi des hypothèses dégradées où le PIB ne progresserait annuellement que de 0,6 %, voire 0,3 % pour le scénario le plus défavorable.

Ces incertitudes renforcées provoquent également une nouvelle hausse des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans. Après avoir enregistré un léger reflux en janvier puis en février (3,3 % au 27 février), l'OAT a culminé à 3,92 % le 27 mars, soit sa plus haute valeur depuis 2011, au plus fort de la crise des dettes souveraines dans la zone européenne. Si l'annonce d'un accord de cessez-le-feu de deux semaines avait permis de voir l'OAT redescendre à 3,62 % le 8 avril, l'échec des pourparlers a provoqué une remontée à 3,77 % le 13 avril. Après s'être contracté à moins de 60 points de base (pb) fin février, le spread avec l'indice de référence du Bund allemand a progressé en mars jusqu'à 83 pb, avant de progressivement se stabiliser en avril au-dessus des 70 pb.

En dépit des efforts budgétaires annoncés par le gouvernement français, les incertitudes sont telles que l'OAT pourrait continuer de croître et le spread de se creuser en fonction de l'évolution du conflit et d'un potentiel choc pétrolier.

Outre ces sujets financiers, l'économie française est soumise à d'autres menaces préoccupantes en ce début d'année, au premier rang desquelles figurent la hausse des défaillances d'entreprises. En effet, selon la dernière étude d'Altaris, près de 19 000 défaillances ont été enregistrées au premier trimestre 2026, en progression annuelle de 6,4 %. Ces dernières représentent une menace pour plus de 75 000 emplois, un niveau jamais atteint depuis 2009 et les conséquences de la crise économique mondiale de 2008. En parallèle, le taux de chômage en France (hors Mayotte) continue également de croître et atteint 7,9 % au quatrième trimestre 2025, en progression annuelle de 60 points de base.

Tous ces sujets d'inquiétude provoquent une dégradation de la confiance des chefs d'entreprises. En mars, l'indicateur synthétique du climat des affaires baisse à 96,9 points alors qu'il avait quasi atteint sa moyenne de longue période en janvier, à 99,4 points. La confiance des ménages n'est pas épargnée et recule également mensuellement de 2 points pour atteindre 89 points en mars.

Cette conjoncture économique défavorable a fortement impacté le marché de l'immobilier d'entreprise au premier trimestre et la situation pourrait encore s'aggraver en fonction de l'évolution du conflit en Iran et de ses conséquences sur l'inflation et les taux.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT,
INSEE, S&P GLOBAL, LES ECHOS,
IMMPROVE

Chiffres-clés
source INSEE

▲ + 7,9 %
Taux de chômage
au T4 2025

▼ 4,48 %
Taux d'usure pour le T2 2026
Prêts à taux fixe d'une durée comprise
entre 10 ans et moins de 20 ans

▼ 89
Confiance des ménages
Mars 2026

► 96,9
Climat des affaires
Mars 2026

▼ **1,86 milliard €**
Investissement en France
(tous types d'actif)
-48 %
Evolution annuelle

▼ **8 millions €**
Investissement en Nouvelle-Aquitaine
(tous types d'actif)
-91 %
Evolution annuelle
Sources : IMMOSTAT, IMMPROVE.

03

L'investissement en France

L'investissement suspendu à la situation au Moyen-Orient

Le rebond des engagements au quatrième trimestre 2025 (plus de 5,6 milliards d'euros) avait permis d'espérer une reprise durable du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) après trois années de fort ralentissement. Malheureusement, la nouvelle dégradation de la conjoncture internationale a contraint les investisseurs à retrouver des postures plus attentistes.

Seulement 1,86 milliard d'euros ont été engagés en France au cours du premier trimestre 2026, un volume en repli annuel plus que conséquent (-48 %). Pour rappel, les premiers mois de l'année 2025 avaient été marqués par plusieurs opérations de très grande envergure telles que les *trophy assets* de KERING ou la Tour Trinity à La Défense. Comparé à la moyenne quinquennale, ce ralentissement est également important, de l'ordre de 52 % (à période comparable).

L'acquisition du 91 Champs-Élysées (4 200 m² à dominante commerce) par FONCIÈRE RENAISSANCE et MIMCO auprès de l'URSSAF pour environ 320 millions d'euros est la principale transaction de ce début d'année et la seule signature supérieure à 300 millions d'euros. L'arbitrage du BHV Marais en faveur de BROOKFIELD, la cession du 83 Marceau au profit de HINES et l'acquisition du 46 Notre-Dame-des-Victoires par BARINGS sont les trois autres grandes opérations (> 100 M€). Ces quatre signatures concentrent plus de 50 % de l'investissement national, soit près de 940 millions d'euros, un volume en recul annuel de 49 % (à périmètre constant).

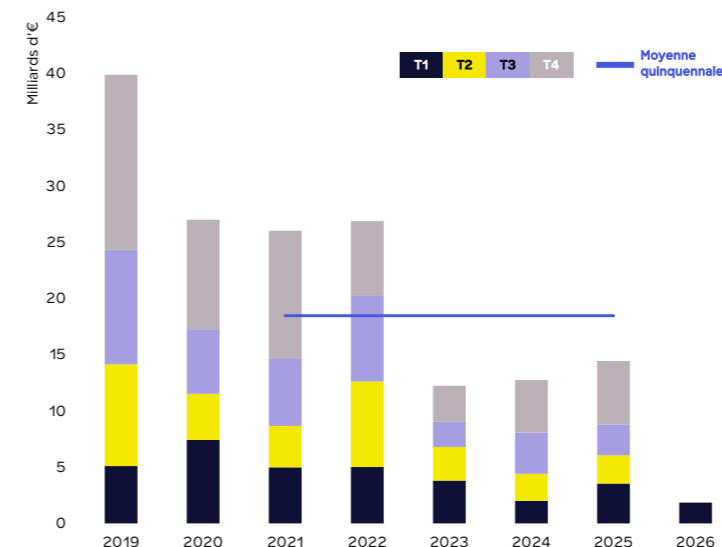
L'attentisme des investisseurs est visible sur tous les segments de marchés : seulement 2 transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros ont été actées pour un total de 159 millions d'euros (-44 % sur un an). Le ralentissement est encore plus important sur la tranche inférieure : moins de 330 millions d'euros ont été engagés dans des opérations comprises entre 20 et 50 millions d'euros, soit un recul annuel de 62 %. Enfin, les petites signatures (< 20 millions d'euros) sont plus résilientes et ne se replient que de 23 % sur un an, avec 434 millions d'euros investis au premier trimestre 2026.

Plus que jamais, les perspectives d'évolution du marché paraissent incertaines. L'instabilité de la situation en Iran ne permet pas d'évaluer précisément son impact sur l'économie mondiale, en particulier après l'échec

des premières négociations pour une fin du conflit. Une intensification des affrontements pourrait provoquer une nouvelle phase inflationniste majeure, potentiellement aggravée par un choc pétrolier de grande ampleur, et ainsi contraindre les banques centrales à revenir à une politique de resserrement monétaire, entraînant mécaniquement l'OAT à la hausse. Une telle remontée du marché obligataire comprimerait la prime de risque et porterait un nouveau coup d'arrêt au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

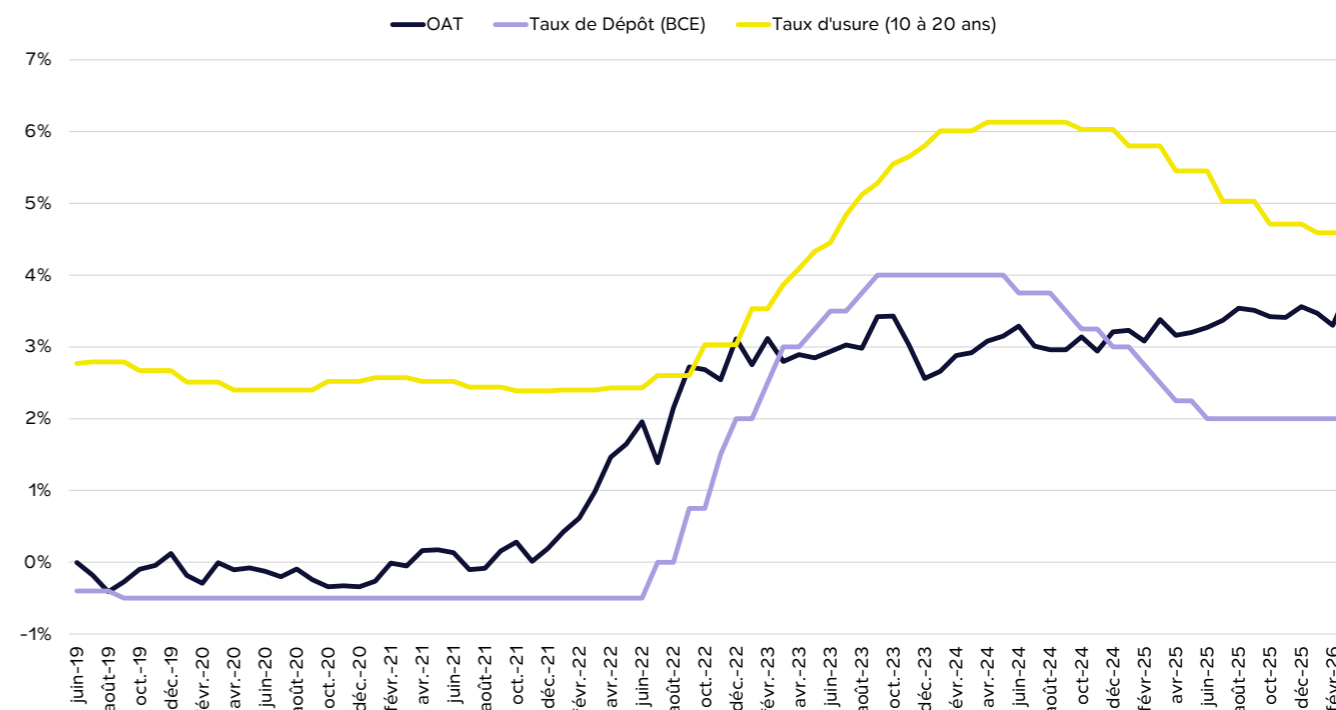
Cependant, certains motifs d'espoir demeurent : tout d'abord, plusieurs transactions majeures sont actuellement sous promesse et certaines se sont même d'ores et déjà signées pendant la première quinzaine d'avril à l'instar de la cession du Marignan (29 Champs-Élysées) par GECINA pour plus de 400 millions d'euros. Par ailleurs, dans cette période de fortes incertitudes, les actifs *prime*, et tout particulièrement ceux situés dans le Quartier central des affaires de la capitale, pourraient faire office de valeurs refuges et ainsi attirer certains investissements en particulier au regard de la forte volatilité actuelle des valeurs boursières.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



04

Bureaux : le marché utilisateur

Ralentissement à tous les étages

Le marché bordelais de l'immobilier d'entreprise n'échappe pas à la dégradation de la conjoncture économique mondiale : loin de reproduire ses bonnes performances de 2025, le marché des bureaux retombe même à son étiaje. En effet, selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), seulement 15 000 m² ont été commercialisés au premier trimestre 2026, soit le plus mauvais démarrage du marché sur dix années d'observation.

En comparaison avec le premier trimestre 2025, ce volume accuse un repli de 50 %. Rapportée à la moyenne quinquennale (à période comparable), la diminution est similaire, de l'ordre de 47 %. Le ralentissement de l'activité transactionnelle se retrouve également dans le nombre de signatures : seulement 46 transactions ont été actées en ce début d'année 2026 contre 76 un an auparavant.

Comme l'an passé, le marché a très majoritairement été animé par des opérations de seconde main : elles concentrent 87 % de la demande placée, soit 13 000 m² (-69 % sur un an ; à période comparable). Seulement 2 000 m² neufs ont été commercialisés, un volume plus de trois fois inférieur à la demande placée de première main du premier trimestre 2025. Enfin, aucun compte propre (CP) n'a été conclu depuis le début de l'année.

Le ralentissement du marché est visible pour toutes les tranches de surfaces : seulement 36 petites signatures (< 500 m²) sont recensées (contre 57 à la même période de 2025), soit 7 000 m² commercialisés, un volume en contraction annuelle de 30 %. Cette perte de vitesse est légèrement plus soutenue sur le segment intermédiaire (500 - 1 000 m²), de l'ordre de 31 %

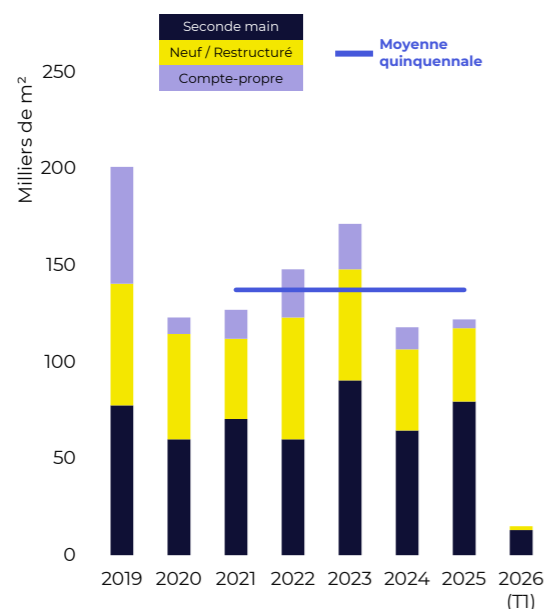
avec seulement 5 500 m² transactés. Enfin, le marché des grandes transactions (> 1 000 m²) est quasi à l'arrêt : seulement 2 opérations ont été conclues pour un total de 2 500 m² commercialisés, contre 9 000 m² au premier trimestre 2025 (hors CP).

Avec 21 signatures dont 14 dans l'Hypercentre, Bordeaux intramuros concentre le tiers de l'activité transactionnelle de ce premier trimestre, soit 5 000 m² (-50 % sur un an ; hors CP). Le secteur Ouest, constitué autour de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, conserve son statut de second marché de la métropole girondine. Néanmoins, avec seulement 3 000 m² commercialisés, il n'échappe pas au fort ralentissement des commercialisations (-67 % sur un an). Le secteur Nord & Bordeaux Lac est le troisième territoire le plus actif et présente même la particularité d'afficher une croissance annuelle de sa demande placée (2 500 m² ; + 400 %).

Selon l'OIEB traitement a'urba, 295 000 m² sont disponibles sous un an, un volume en progression annuelle de 8 %. Toutefois, deux tendances s'opposent : si l'offre de seconde main progresse annuellement de 15 % (205 500 m² disponibles à la fin du premier trimestre

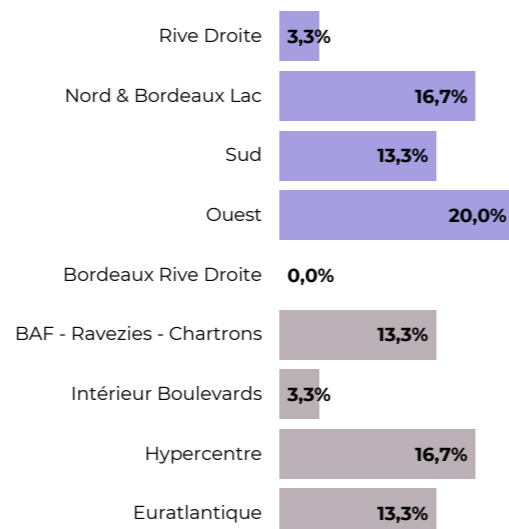
Chiffres-clés au T1 2026
(sources OIEB traitement a'urba, IMPROVE)

- 15 000 m² Demande placée
-50 % en évolution annuelle
- 295 000 m² Offre immédiate
+ 8 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

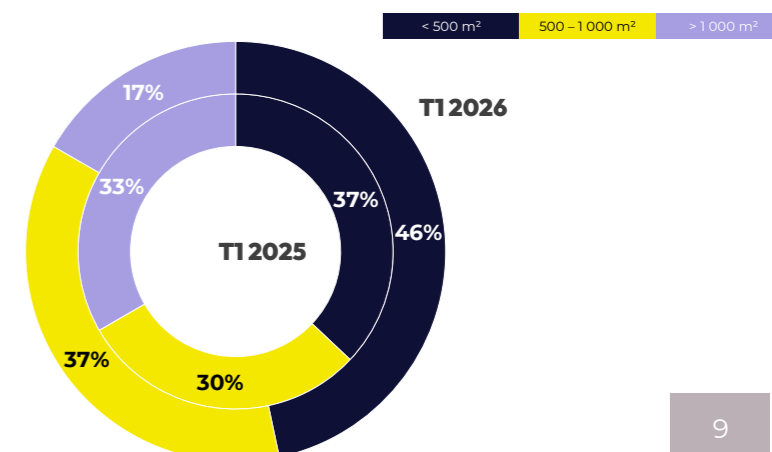


Répartition géographique de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Les bureaux (suite)

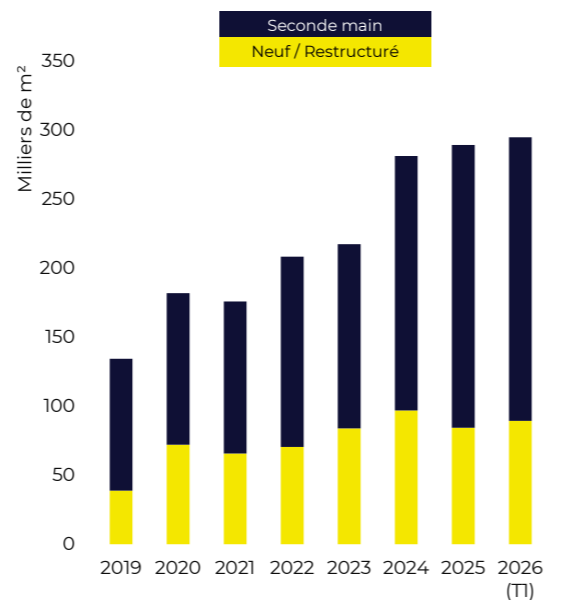
2026), l'offre neuve se contracte de 5 % (94 500 m²). Les livraisons prévues au premier trimestre 2027 permettent cependant un léger rebond trimestriel (+ 6 % en 3 mois).

93 000 m² sont disponibles (+ 29 % sur un an) dans le secteur Ouest, lui permettant d'être le premier réservoir d'offres de la métropole. Avec 75 500 m² (-4 %), Bordeaux intramuros est le second territoire le plus offreur, mais il s'agit essentiellement de surfaces de seconde main : seulement 13 000 m² neufs sont présentés. Les secteurs Euratlantique (48 500 m²; + 1 %) et Sud (46 500 m²; + 7 %) disposent également d'une offre conséquente.

L'offre neuve est encore plus concentrée : le quartier Euratlantique (38 000 m²), l'Ouest de la métropole (24 000 m²) et le sous-secteur des Bassins à flot - Ravezies - Chartrons (13 000 m²) cumulent près de 85 % des disponibilités de première main.

La rareté de l'offre neuve à Bordeaux intramuros, en particulier dans l'Hypercentre, oriente les valeurs locatives de première main à la hausse : le loyer moyen facial progresse annuellement de 6 % et atteint 234 €/m²/an HT HC. À l'inverse, notamment sous l'effet du ralentissement de l'activité transactionnelle, le loyer moyen de seconde main se replie de 4 %, à 224 €/m²/an HT HC. En périphérie, les valeurs locatives sont plutôt stables : le loyer moyen facial neuf affiche 162 €/m²/an HT HC (+ 1 % sur un an) et la moyenne de seconde main atteint 140 €/m²/an HT HC (+ 1 %).

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Évolution de l'offre immédiate

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Retour à la normale

Toujours selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, le marché bordelais des locaux d'activités enregistre 39 transactions au premier trimestre 2026, soit un volume commercialisé de 36 000 m².

En comparaison avec le début d'année 2025, cette demande placée accuse une baisse importante, de l'ordre de 52 %. Toutefois, il convient de rappeler que le premier trimestre 2025 avait été animé par près d'une dizaine de comptes propres (CP), totalisant près de 40 000 m². Rapporté à la moyenne quinquennale, le ralentissement de l'activité transactionnelle est bien plus modéré, de l'ordre de seulement 10 % (à période comparable).

Contrairement à l'an passé, une seule opération en CP est recensée : le futur site d'IKOS de 7 000 m² dans le secteur Nord & Bordeaux Lac. Hors CP, le marché conserve la même configuration que l'an passé et a très majoritairement été animé par des transactions de seconde main. Ainsi, 27 000 m² de seconde main ont été commercialisés (-16 % sur un an) contre seulement 2 000 m² neufs (-33 %).

Les secteurs Nord & Bordeaux Lac et Ouest concentrent près de 70 % de la demande placée. Avec 12 500 m² commercialisés, le nord de la métropole affiche même un volume commercialisé plus de deux fois supérieur à son activité commerciale du premier trimestre 2025, un résultat largement soutenu par le compte propre d'IKOS. À l'inverse, le secteur Ouest enregistre un ralentissement annuel de 35 %, soit seulement 12 000 m² transactés. Enfin, avec 13 signatures et 7 000 m² commercialisés, le secteur Sud a été le plus actif en nombre.

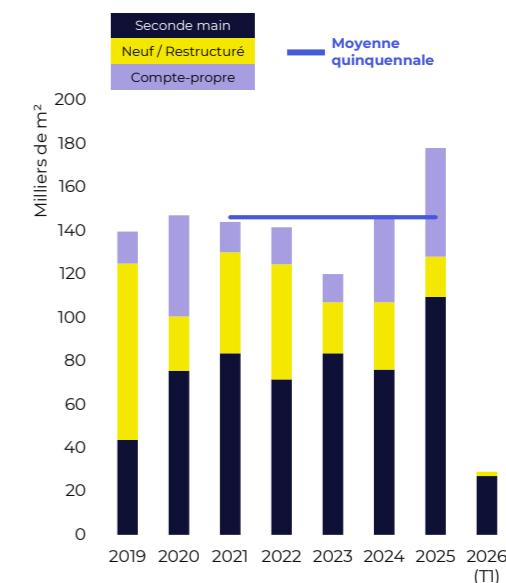
Hors CP, seulement 2 transactions de plus de 2 000 m² ont été enregistrées, et aucune ne dépasse les 2 500 m², pour un volume total de 4 500 m² (-63 % sur un an). Sur les tranches inférieures, le marché affiche plus de résilience. Avec 12 500 m², les commercialisations de locaux de moins de 1 000 m² ne reculent que de 4 % pendant que le segment intermédiaire (entre 1 000 - 2 000 m²; 12 000 m² commercialisés) affiche même une progression annuelle de 20 %.

Toujours selon l'OIEB traitement a'urba, 286 500 m² sont disponibles sous un an, un volume en forte progression annuelle, de l'ordre de 38 %. La future livraison de Parks Arboretum au Haillan va apporter près de 70 000 m² supplémentaires (répartis entre 10 bâtiments) et contribue pleinement à cette forte croissance des disponibilités. Cette livraison permet également un fort bond de l'offre neuve : elle progresse annuellement de 175 % et atteint 133 500 m². A contrario, l'offre de seconde main se contracte légèrement (-4 %) : seulement 159 000 m² sont présentés sous un an.

Le futur parc d'activités du Haillan permet au secteur Ouest de concentrer 40 % de l'offre disponible à un an, soit 114 500 m². Avec 57 500 m² (dont 26 500 m² de première main), le secteur Rive Droite Bordeaux Métropole est le deuxième territoire le plus offreur. Le secteur Sud dispose également d'une offre conséquente (45 000 m²) mais elle est essentiellement constituée de surfaces de seconde main : seulement 5 500 m² neufs sont disponibles sous un an.

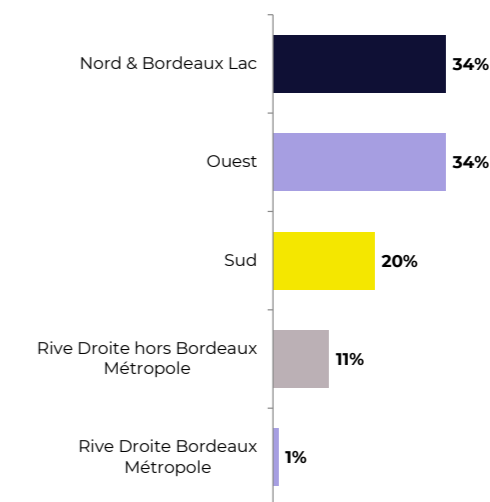
Malgré un léger repli annuel des valeurs locatives, les loyers de seconde main demeurent à un niveau historiquement élevé : les locaux industriels en état d'usage se louent généralement entre 75 et 98 €/m²/an HT HC. Les valeurs locatives de première main sont relativement stables : les surfaces neuves se louent entre 89 et 110 €/m²/an HT HC. Les prix de vente se maintiennent également à des niveaux importants : les locaux d'activités de seconde main se cèdent généralement entre 1 150 et 1 500 €/m² HD, en fonction de leur qualité et de leur localisation, quand le prix des surfaces neuves peut atteindre les 1 700 €/m² HD.

Sources :
OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources :
OIEB traitement a'urba, IMPROVE.



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

16 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 7 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



**Capital
Market**



**Corporate
Services**



Commerce



**Gestion
Locative**



**Conseil
Utilisateurs**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Études & Recherche
Email: qgraff@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@improve.fr

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

improve